

La Asociación General de Consumidores, AS.GE.CO. CONFEDERACIÓN, se opone a un proyecto de Real Decreto que obliga a las familias ampliar su hipoteca en caso de disminuir en más de un 20% el valor de su vivienda

Comunicado de Prensa, 10/04/2008

La Asociación General de Consumidores, AS.GE.CO. CONFEDERACIÓN, reclama la íntegra supresión del artículo 9 del futuro proyecto de Real Decreto, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de regulación del mercado hipotecario.

AS.GE.CO. CONFEDERACIÓN resalta que, según la redacción actual de dicho artículo, los bancos o los tenedores de títulos hipotecarios podrán obligar a las familias a ampliar su hipoteca en caso de disminuir en más de un 20% el valor de su vivienda.

La Asociación General de Consumidores, AS.GE.CO. CONFEDERACIÓN, considera que este enunciado genera un intolerable grado de indefensión e inseguridad jurídica para el titular del bien hipotecado, pudiendo derivar en la pérdida de la vivienda.

AS.GE.CO. CONFEDERACIÓN estima que los bancos o los tenedores de títulos hipotecarios tienen que asumir las consecuencias actuales de la política hipotecaria expansiva poco prudente que se lleva a cabo desde varios años, y no trasladar esta responsabilidad a los consumidores.

La redacción del futuro proyecto de Real Decreto, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de regulación del mercado hipotecario, establece en su artículo 9, denominado "Ampliación de hipoteca" que "si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial en más de un veinte por ciento", la entidad financiera acreedora o titulares de los títulos garantizados podrán instar a realizar una nueva tasación sobre el bien hipotecado, pudiendo exigir una ampliación de hipoteca a otros bienes suficientes para mantener la relación entre el valor del bien y el crédito que garantiza.

Además, en el supuesto de que la nueva tasación fuera un 20% inferior a la inicial y la persona deudora no pudiera o quisiera ampliar la hipoteca, debería devolver la parte del préstamo que excediera del porcentaje pactado sobre el nuevo valor de tasación. Si no lo hiciera en dos meses, no tendría más opción que devolver todo el préstamo.

Las consecuencias de este enunciado, a falta de una mayor instrumentación reglamentaria, resultan de extrema gravedad para los consumidores que hayan suscrito una hipoteca:

- Porque les somete, a plena discrecionalidad de sus acreedores, a un estado permanente de revisión del acuerdo de préstamo hipotecario, cuando esta relación contractual tiene vocación de ser de larga duración con las previsibles fluctuaciones del mercado hipotecario.
- Porque en el hipotético caso de darse una situación de minoración del bien afecto a la hipoteca, se obliga al deudor a actuaciones que siempre le van a perjudicar, con independencia de que esté cumpliendo escrupulosamente con las condiciones establecidas.
- Porque el texto en nada se refiere a quien corre con los posibles gastos derivados de ampliación de hipoteca, de devolución íntegra del préstamo, etc.
- Porque tampoco se especifica si esta regulación afectará sólo a las hipotecas que se suscriban a partir de la publicación de la ley o también a las que ya forman parte del mercado hipotecario.
- Porque, en definitiva, altera radicalmente las reglas del juego considerando que, hasta el momento, las actuaciones hacia los deudores sólo se producían en caso de impago y no por variación del precio de los activos de referencia.

Esta situación, en opinión de la Asociación General de Consumidores, AS.GE.CO. CONFEDERACIÓN, genera un intolerable grado de indefensión e

inseguridad jurídica para el titular del bien hipotecado, pudiendo provocar numerosas situaciones indeseables e incluso derivar en la pérdida de la vivienda, con la consiguiente vulneración de un derecho constitucional básico.

AS.GE.CO. CONFEDERACIÓN reitera su absoluta disconformidad con el enunciado del artículo 9 del proyecto de Real Decreto y reclama al Ministerio de Economía y Hacienda su íntegra supresión, considerando que su torpe redacción sólo se comprende –que no se justifica– por el presumible deseo del legislador de tranquilizar a un sector amenazado por la inquietante coyuntura que nos está tocando vivir.

La Asociación General de Consumidores, AS.GE.CO. CONFEDERACIÓN, denuncia desde hace varios años una cierta inflación de tasaciones efectuadas por las tasadoras con la complicidad de los bancos, en un intento de colocar hipotecas a toda costa. Con el cambio de ciclo, si entonces los bancos querían ganar más a costa de una política poco prudente, ahora deberán asumir las consecuencias y no trasladar esta responsabilidad a los consumidores.